

Årsredovisning 2025

Brf Skolgatan 23

769636-6264



 **nabo**



B1IWTUY5-x-HkW-pLt9-x

Välkommen till årsredovisningen för Brf Skolgatan 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Skolgatan 23 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-05-20. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Linköping 2026-06-02

Ort och datum

Allan Abbott

Underskrift

Allan Abbott

Namnförtydligande

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Falken 9	2018	Linköping

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1946.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 15 bostadsrätter om totalt 803 kvm. Byggnadernas totalyta är 820 kvm.

Styrelsens sammansättning

Allan Abbott	Ordförande
Birgitta Nilsson	Ledamot sedan Juni 2025
David Jemina Ulltin	Ledamot sedan Juni 2025
Henry Hölscher	Ledamot
Oscar Philip Ekstam	Ledamot

Valberedning

Ingela Abbott

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Rävisor AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2018	●	Dörrar Tak garage o gårdshus
2019	●	Gavelfönster o takfönster
2020	●	Uppdatering värmecentral Repr vattenskada 23A1201 Låssystem
2023	●	Repr ventilation 23B1201 Repr tvättmaskin i tvättstugan
2025	●	Repr tvättmaskin i tvättstugan Mötesrum i källaren Omläggning av stenplattor på gården och renovering av spiraltrappan vid gårdshuset 23C klottorsantering

Planerade underhåll

2026	●	Skyddsrumsbesiktning OVK Energideklaration Byte torkrumsfläkt
------	---	--

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elhandel	Bixia AB
Elnät, vatten och avlopp, fjärrvärme, avfall	Teknisk Verken i Linköping
Fastighetsel	E.ON Kundsupport Sverige AB
Fastighetsförsäkringar	Gallagher
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Övrig förvaltningskonstnader	Kontorshjälpen BN i Lkpg
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	Skandinaviska Enskilda Banken
Revisionsarvoden	Rävisor AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Förhandlingsöverenskommelse med hyresgästföreningen 250124 gällande hyreshöjning på 10,15% för lgh 23B1001, 23B1002 och 23B1101
- Enligt beslut på årsstämman höjdes Brf-medlemmarnas årsavgift med 5% från och med 250701
- Hyreshöjning om 30% på garage och parkeringsplatser implementerades 250701
- SEB-lånenummer 43338269 om 7 560 000kr bands till 2,9% ränta på 3 år 250828

Förändringar i avtal

- Förändring av bostadsrättsförsäkring 2500501 från Söderberg & Partners till Gallagher
- Implementering av återvinningskärl i soprummet 250929 - Tekniska verken

Övriga uppgifter

De 3 hyresrättslägenheter 23B1001, 23B1002 och 23B1101 ägs av Brf Skolgatan 23. Dessutom har bostadsrättsföreningen 4 garageplatser och 3 parkeringsplatser som hyrs ut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 23 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	738 759	684 356	621 427	609 539
Resultat efter fin. poster	-230 360	-410 620	-478 161	-342 594
Soliditet (%)	63	63	63	64
Yttre fond	233 118	194 283	155 448	116 613
Taxeringsvärde	14 760 000	12 945 000	12 945 000	12 945 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	751	760	116	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,8	68,2	11,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 864	14 674	14 805	14 935
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 939	10 988	11 085	11 183
Sparande / kvm totalyta, kr	133	-140	-218	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	62	24	41	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	131	138	126	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	23	42	33	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	217	204	201	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,11	4,49	4,47	-
Räntekänslighet (%)	18,46	19,30	127,73	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för året ett resultat på -230,360kr, vilket ändå innebär en tydlig förbättring jämfört med föregående år. Denna förbättring beror huvudsakligen på lägre räntekostnader, där föreningens genomsnittliga låneränta sjunkit med 1,39%, motsvarande en besparing på cirka 126,000kr under 2025. Därutöver har intäkter från årsavgifter, garage och parkering utvecklats positivt.

Samtidigt har föreningens likvida medel ökat med cirka 65,000kr under året. Detta stärker den ekonomiska tryggheten och säkerställer god beredskap för löpande och tillfälliga kostnader.

De årliga byggnads- och markavskrivningarna uppgår till 339,204kr och baseras på föreningens 50 åriga underhållsplan.

Avskrivningarna är en bokföringsmässig fördelning av framtida underhållskostnader och påverkar därmed inte föreningens kassaflöde. Underhållsplanen fördelas kostnaderna för fastighetens långsiktiga underhåll jämnt och rättvist mellan nuvarande och framtida medlemmar, vilket motverkar stora engångsbelastningar för enskilda generationer.

Avskrivningsmodellen tar inte hänsyn till eventuell långsiktig värdeökning av fastigheten över perioden. I takt med att fastighetens värde ökar och lån amorteras minskas ytterligare föreningens belåningsgrad. Den lägre belåningsgraden skapar över tid ett ökande utrymme för ny upplåning i samband med större renoveringsåtgärder som ligger längre fram i underhållsplanen. Detta möjliggör en hållbar finansieringsstrategi för långsiktiga investeringar.

Ett viktigt värde i föreningens ekonomi är att den äger tre hyresrättslägenheter (23B1001, 23B1002 och 23B1101). Vid en framtida utflyttning av hyresgäster och eventuell försäljning av dessa lägenheter skulle föreningen kunna frigöra kapital motsvarande upp till cirka 50% av dagens totala belåning. Detta innebär en betydande ekonomisk potential och en möjlighet till framtida förstärkning av föreningens ekonomi.

En teoretisk kalkyl visar att en avgiftsökning på 33,5% skulle krävas för ett nollresultat om avskrivningarna skulle täckas fullt ut via avgifterna. I praktiken arbetar föreningen i stället med en långsiktig och ansvarsfull planering, där eventuella avgiftsjusteringar görs successivt och i enlighet med faktiska behov. Detta skapar stabilitet för medlemmarna och ett tryggt ekonomiskt klimat för framtida köpare.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	18 437 484	-	-	18 437 484
Fond, yttre underhåll	194 283	-	38 835	233 118
Balanserat resultat	-2 588 126	-410 620	-38 835	-3 037 582
Årets resultat	-410 620	410 620	-230 360	-230 360
Eget kapital	15 633 021	0	-230 360	15 402 661

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-3 037 582
Årets förlust	-230 360
Totalt	-3 267 942

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	38 835
Balanseras i ny räkning	-3 306 777
	-3 267 942

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	738 759	684 356
Övriga rörelseintäkter	3	0	-1
Summa rörelseintäkter		738 759	684 355
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-284 680	-319 496
Övriga externa kostnader	8	-57 185	-72 062
Personalkostnader	9	-7 885	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-339 204	-295 572
Summa rörelsekostnader		-688 954	-687 130
RÖRELSERESULTAT		49 805	-2 775
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-27	92
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-280 138	-407 937
Summa finansiella poster		-280 165	-407 845
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-230 360	-410 620
ÅRETS RESULTAT		-230 360	-410 620

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	24 399 639	24 738 843
Summa materiella anläggningstillgångar		24 399 639	24 738 843
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 399 639	24 738 843
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 537	10 495
Övriga fordringar	12	4 443	5 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	29 779	30 521
Summa kortfristiga fordringar		35 759	46 451
Kassa och bank			
Kassa och bank		132 194	39 754
Summa kassa och bank		132 194	39 754
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		167 953	86 205
SUMMA TILLGÅNGAR		24 567 592	24 825 048

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 437 484	18 437 484
Fond för yttre underhåll		233 118	194 283
Summa bundet eget kapital		18 670 602	18 631 767
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 037 582	-2 588 126
Årets resultat		-230 360	-410 620
Summa ansamlad förlust		-3 267 942	-2 998 747
SUMMA EGET KAPITAL		15 402 661	15 633 021
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 520 000	0
Summa långfristiga skulder		7 520 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 450 000	9 010 000
Leverantörsskulder		22 858	21 212
Skatteskulder		60 068	57 623
Övriga kortfristiga skulder		2 424	-1 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	109 581	104 317
Summa kortfristiga skulder		1 644 931	9 192 028
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 567 592	24 825 048

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2025

2024

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

49 805

-2 775

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar

339 204

295 572

389 009

292 797

Erhållen ränta

-27

92

Erlagd ränta

-281 476

-411 397

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

107 506

-118 508

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar

10 692

-17 121

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder

14 241

5 725

Kassaflöde från den löpande verksamheten

132 439

-129 905

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

20 000

0

Amortering av lån

-60 000

-80 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-40 000

-80 000

ÅRETS KASSAFLÖDE

92 439

-209 905

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

39 754

249 659

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

132 194

39 754

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skolgatan 23 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,97 %
Yttertak	2,54 %
Fasader	2,54 %
Fönster	2,96 %
Stamledningar VA	1,97 %
Stamledningar Värme	5,92 %
Styr & övervakning	4,44 %
El	2,22 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	457 026	437 928
Hysesintäkter, bostäder	199 336	113 702
Hysesintäkter, p-platser	39 186	94 094
Kabel-TV/Bredband	28 896	28 896
El	5 400	5 400
Övriga intäkter	8 915	4 336
Summa	738 759	684 356

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	0	-1
Summa	0	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	17 818
Besiktning och service	1 811	0
Trädgårdsarbete	0	5 339
Summa	1 811	23 157

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 911	0
Tvättstuga	5 379	99
Dörrar och lås/porttele	1 200	848
VA	0	10 690
Summa	8 490	11 637

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	50 891	20 059
Uppvärmning	107 757	112 963
Vatten	19 099	34 449
Sophämtning	16 487	14 794
Summa	194 234	182 265

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	18 746	15 624
Kabel-TV	30 491	30 380
Fastighetsskatt	30 908	56 433
Summa	80 145	102 437

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	14 695	28 010
Revisionsarvoden	11 238	12 800
Ekonomisk förvaltning	31 252	31 252
Summa	57 185	72 062

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	6 000	0
Sociala avgifter	1 885	0
Summa	7 885	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	279 223	406 787
Övriga räntekostnader	915	1 150
Summa	280 138	407 937

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 390 825	26 390 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 390 825	26 390 825
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 651 982	-1 356 410
Årets avskrivning	-339 204	-295 572
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 991 186	-1 651 982
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 399 639	24 738 843
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 611 963</i>	<i>11 611 963</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 706 000	7 287 000
Taxeringsvärde mark	5 054 000	5 658 000
Summa	14 760 000	12 945 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 443	5 435
Summa	4 443	5 435

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 226	7 266
Försäkringspremier	5 467	7 810
Kabel-TV	7 725	7 632
Förvaltning	9 361	7 813
Summa	29 779	30 521

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2028-08-28	2,90 %	7 520 000	7 560 000
SEB	2026-02-28	2,70 %	1 450 000	1 450 000
Summa			8 970 000	9 010 000
Varav kortfristig del			1 450 000	9 010 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 770 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 445	17 337
El	2 623	1 521
Uppvärmning	15 067	14 833
Vatten	1 405	2 825
Utgiftsräntor	8 686	10 024
Förutbetalda avgifter/hyror	63 355	57 777
Summa	109 581	104 317

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 440 000	9 090 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-18.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Linköping

Allan Abbott
Ordförande

Birgitta Nilsson
Ledamot sedan Juni 2025

David Jemina Ulltin
Ledamot sedan Juni 2025

Henry Hölscher
Ledamot

Oscar Philip Ekstam
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Rävisor AB
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 19:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.03.2026 12:24

DOCUMENT ID:

HkW-pLt9-x

ENVELOPE ID:

B1IWTUY5-x-HkW-pLt9-x

DOCUMENT NAME:

Brf Skolgatan 23, 769636-6264 - Årsredovisning 2025.pdf

18 pages

SHA-512:

fe639346d7695caac46af7d2eeebc932ee7c97548a72c1
677c34770b4a8296f78f738c1dfd1ee479fe99384495f87
09b78b57df21cf16a4a0818c12f1fafba2f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DAVID JEMINA ULLTIN david.jemina@gmail.com	✍ Signed Authenticated	19.03.2026 13:13 19.03.2026 13:10	eID Low	Swedish BankID IP: 130.236.88.4
2. BIRGITTA ELISABET NILS SON kontorshjalpen@telia.com	✍ Signed Authenticated	20.03.2026 09:59 20.03.2026 09:53	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.212.217
3. ALLAN DAVID ABBOTT allan.abbott@liu.se	✍ Signed Authenticated	22.03.2026 21:38 22.03.2026 21:31	eID Low	Swedish BankID IP: 130.236.70.17
4. LARS HENRY HÖLSCHER henry.holscher@outlook.c om	✍ Signed Authenticated	29.03.2026 23:56 29.03.2026 23:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.171.84
5. Oscar Philip Ekstam ocke.96@hotmail.com	✍ Signed Authenticated	30.03.2026 16:54 30.03.2026 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.226.223
6. Clas Ingemar Sverker And ersson info@ravisor.se	✍ Signed Authenticated	30.03.2026 19:37 30.03.2026 19:36	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skolgatan 23,

769636-6264

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Skolgatan 23** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Skolgatan 23**, för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.03.2026 19:36

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.03.2026 12:24

DOCUMENT ID:

B1-W6lt9-g

ENVELOPE ID:

rke-6lt9Ze-B1-W6lt9-g

DOCUMENT NAME:

RB Skolgatan 23.pdf

2 pages

SHA-512:

71ee3b7fb5002421d92f7601758ffd0edbf94215467aea2
c8854c0ae0a303d96be13ee004a140a8ae2268d45ee9d
8e346047ae65e76676c8f7fb8a69eee1bbbb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	30.03.2026 19:36	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	30.03.2026 19:36	Low	IP: 188.149.207.32

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed